

# kojamo



## Tilinpäätöstiedote

1.1.–31.12.2020







# Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2020

## Kannattavuutta ja kasvua poikkeusvuodesta huolimatta

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2020. Vuosineljännesten lukuja ei ole tilintarkastettu.

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä

makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

Mikäli tilinpäätöstiedotteen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

## Yhteenveto loka–joulukuusta 2020

- Liikevaihto kasvoi 2,2 prosenttia ja oli 97,1 (95,1) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,2 prosenttia ja oli 63,8 (60,1) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,7 (63,3) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 193,2 (839,9) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 151,7 (801,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,0 (-0,1) miljoonaa euroa. Yhtiö otti vertailukaudella käyttöön tuotto-perustaisen arvostusmenetelmän, jolla oli noin 800 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vertailukaudella. Osakekohtainen tulos oli 0,62 (2,72) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 9,7 prosenttia ja oli 38,0 (34,6) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 107,2 (84,3) miljoonaa euroa eli 110,3 (88,7) prosenttia liikevaihdosta.

## Yhteenveto tammi–joulukuusta 2020

- Liikevaihto kasvoi 2,3 prosenttia ja oli 383,9 (375,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 4,2 prosenttia ja oli 257,6 (247,3) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,1 (65,9) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 391,2 (1 031,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 225,8 (872,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiö otti vertailukaudella käyttöön kasvavirtapohjaisen arvostusmenetelmän, jolla oli noin 800 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vertailukaudella. Osakekohtainen tulos oli 1,27 (3,34) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 7,7 prosenttia ja oli 151,5 (140,7) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 6,9 (6,3) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 96,4 (97,2) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 371,2 (259,9) miljoonaa euroa eli 96,7 (69,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 13,39 (12,51) euroa ja oman pääoman tuotto oli 9,8 (30,3) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,4 (20,5) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 7,6 prosenttia ja oli 17,21 (16,00) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 2 624 (1 316) Lom-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,37 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 35 802 (35 272) vuokra-asuntoa. Vuoden 2020 aikana hankittiin 71 (260) asuntoa, valmistui 532 (816) asuntoa, myytiin -18 (-520) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -55 (3) asuntoa.



## COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksenä henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan. Pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin tilikauden aikana. Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät.

Yhtiön päivittäinen toiminta on jatkunut poikkeustilanteesta huolimatta normaalisti. Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti. Matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja siirtyi pitkäaikaiseen vuokraukseen. Työperäinen muuttoliike hidastui, ja esimerkiksi opiskelijoita muutti vanhempiensa luokse ja ulkomaalaiset opiskelijat palasivat kotimaihinsa. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaisiksi.

## Konsernin näkymät vuodelle 2021

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–163 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Näkymät perustuvat myös siihen, että riittävän rokotuskattavuuden arvioidaan saavutettavan kesällä, ja että muuttoliike palautuu vähitellen sen jälkeen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja. Johtuen pandemian vaikutuksista toimintaympäristöön, yhtiö odottaa kuitenkin Like-for-Like-vuokratuottojen kehityksen olevan maltillista vuoden ensimmäisellä puoliskolla.

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



## Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2020	10-12/2019	Muutos %	2020	2019	Muutos %
Liikevaihto, M€	97,1	95,1	2,2	383,9	375,3	2,3
Nettovuokratuotto, M€ *	63,8	60,1	6,2	257,6	247,3	4,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	65,7	63,3		67,1	65,9	
Voitto ennen veroja, M€ *	193,2	839,9	-77,0	391,2	1 031,3	-62,1
Käyttökate (EBITDA), M€ *	206,9	851,5	-75,7	447,6	1 083,1	-58,7
Käyttökate liikevaihdosta, % *	213,0	895,7		116,6	288,6	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	55,2	50,0	10,2	222,6	210,3	5,8
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	56,8	52,6		58,0	56,0	
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€*	38,0	34,6	9,7	151,5	140,7	7,7
FFO liikevaihdosta, % *	39,1	36,4		39,5	37,5	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	38,0	34,6	9,7	151,5	140,7	7,7
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>				6 863,1	6 260,8	9,6
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,4	97,2	
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 053,3	2 674,2	14,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				9,8	30,3	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				7,4	20,5	
Omavaraisuusaste, % *				45,6	46,9	
Loan to Value (LTV), % * <sup>2)</sup>				41,4	40,5	
EPRA Reinstatement value (NRV), M€				4 254,6	3 953,3	7,6
Bruttoinvestoinnit, M€ *	107,2	84,3	27,1	371,2	259,9	42,9
Henkilöstö tilikauden lopussa				317	296	
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut, €</b>	<b>10-12/2020</b>	<b>10-12/2019</b>	<b>Muutos %</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Muutos %</b>
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta *	0,15	0,14	7,1	0,61	0,57	7,0
Osakekohtainen tulos	0,62	2,72	-77,2	1,27	3,34	-62,0
Osakekohtainen EPRA NRV				17,21	16,00	7,6
Osakekohtainen oma pääoma				13,39	12,51	7,0
Osinko/osake <sup>3)</sup>				0,37	0,34	8,8

\* Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöstiedotteen Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat -osiossa.

<sup>1)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>3)</sup> 2020: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,37 euroa/osake.



## Toimitusjohtajan katsaus



Onnistuimme keskeisissä tavoitteissamme ja strategian toteutuksessa vuonna 2020 huolimatta poikkeuksellisista olosuhteista. Liikevaihto, nettovuokratuotto ja kassavirta ennen käytöpääoman muutosta (FFO) kasvoivat. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 6,9 miljardiin euroon, ja omistamiemme asuntojen määrä lisääntyi vuoden aikana yli 500 Lumo-kodilla.

Katsomme tulevaisuuteen luottavaisin mielin. Uskomme kaupungistumisen jatkuvan vahvana COVID-19-pandemian jälkeen. Kaupunkien vetovoima työpaikkojen ja palveluiden tarjoajana sekä kotitalouksien pienenevä keskikoko luovat tarvetta uusille asunnoille kasvukeskuksissa. Investoimme vahvasti vastataksemme tähän kysyntään.

Pandemialla oli vaikutuksia asuntomarkkinaan päättyneenä vuonna. Rajoitusten vuoksi muuttoliike hidastui ja opiskelijat palasivat väliaikaisesti vanhempiensa luokse. Lisäksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja siirtyi pitkäaikaisen vuokrauksen markkinalle. Vuonna 2020 markkinoille valmistui myös paljon uusia asuntoja, joten tarjonta suhteessa kysyntään on hetkellisesti kasvanut. Nämä vaikutukset ovat heijastuneet myös vuokrausasteeseemme, jonka olemme kuitenkin pystyneet pitämään hyvällä 96,4 prosentin tasolla. Pandemian vaikutukset tulevat näkymään markkinassa vielä alkuvuoden aikana, mutta uskomme niiden jäävän väliaikaiseksi.

Päättynyt vuosi oli meillä erityisen onnistunut uudishankkeiden osalla. Aloitimme yli 1 800 asunnon rakentamisen, minkä li-

säksi meillä on esisopimukset lähes 1 000 asunnon rakentamisesta. Tällä hetkellä meillä on rakenteilla 2 600 asuntoa keskeisillä sijainneilla Helsingin seudulla hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden lähellä. Lisäksi Metropolia-kiinteistökehityshankkeessamme luomme tulevina vuosina jopa 1 000 uutta kotia vanhoihin oppilaitosrakennuksiin Helsingin ydinkeskustassa ja muilla hyvillä sijainneilla.

Bruttoinvestoinnit olivat vuoden 2020 aikana 371,2 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo kasvoi vahvasti vuoden aikana. Käypää arvoa kasvattivat erityisesti investointimme ja voitto käypään arvoon arvostamisesta. Vahva taaseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme ovat mahdollistaneet investointien tekemisen haastavassa talousympäristössä. Keväällä perustimme EMTN-ohjelman, jonka alla toteutimme toukokuussa onnistuneesti 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Taseen tunnusluvut kehittyivät vuoden aikana strategiamme mukaisesti.

Vuonna 2020 ihmiset ovat viettäneet enemmän aikaa kotonaan, ja viihtyisyyden sekä turvallisuuden merkitys on korostunut. Olemmekin panostaneet erityisesti kiinteistöjen siisteyteen ja viihtyisyyteen. Olemme pyrkineet myös viestimään tehokkaasti ja kattavasti, ja hyvä keino tässä onkin My Lumo -sovellus, joka on käytössä jo noin 75 prosentilla asiakkaistamme. Sovelluksen kautta asiakkaamme voivat hoitaa kaikki tärkeimmät vuokrausteeseensa liittyvät asiat nopeasti ja helposti. Panostamme myös kuluvan vuoden aikana palvelukehitykseen digitaalisen tiekarttamme ohjaamana.

Julkaisimme joulukuussa vastuullisuusohjelmamme, joka yhdistää pitkäjänteisen vastuullisuustyömme käytännön tavoitteiksi ja toimenpiteiksi. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on Kojamon strategian painopiste ja yhtiön DNA:ssa. Sitoudumme ohjelmassamme YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin ja kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osallistuimme vuoden aikana myös ensimmäistä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin, jossa saimme Green Star -tunnuksen sekä kolme tähteä viidestä. Katsauskauden jälkeen tammikuussa teimme myös ensimmäisen vastuullisuusohjelman tavoitteisiimme sidotun rahoitusjärjestelyn, kun allekirjoitimme 75 miljoonan euron valmiusluottolimiittisopimuksen. Julkaisemme vastuullisuusraporttimme osana vuosikertomustamme.

Haluan lopuksi kiittää asiakkaitamme, kumppaneitamme sekä kojamolaisia hyvästä yhteistyöstä päättyneenä vuonna poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta.

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja



## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä

olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2021E	2020E
BKT:n kasvu	2,5	-3,3
Työttömyys	8,0	7,8
Inflaatio	1,0	0,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2020

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalous elpyy COVID-19-pandemian aiheuttamasta syvästä taantumasta vuoden 2021 kuluessa painottuen vuoden jälkipuoliskolle. Suomessa talouskasvu on hidasta alkuvuonna, mutta pandemian hellittäessä kasvu alkaa vähitellen nopeutua. Palvelujen kuluksen odotetaan palautuvan hitaammin kuluttajien luottamuksen vahvistuessa vähitellen. Yksityisten investointien kasvu jatkuu heikkona vielä vuoden 2021 alussa pandemian aiheuttamasta epävarmuudesta johtuen.

Ennuste perustuu oletukselle, että COVID-19-pandemiaan liittyvien tautitapausten ilmaantuvuus painetaan voimakkailla rajoituksilla matalalle tasolle. Rokotteiden käyttöönotto kevään aikana kääntää vähitellen yhteiskunnan kohti normaaleja aikoja.

## Toimialan toimintaympäristö

### Toimialan avainluvut

	2021E	2020E
Aloitettut asunnot, kpl	31 000	35 000
Myönnetty rakennusluvat vuositasona, kpl *	n/a	37 372
Rakennuskustannukset, muutos %	0,5	0,3
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	n/a	1,0
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	n/a	1,3

\* Rullaava 12 kk, marraskuu 2020

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, marraskuu 2020; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, marraskuu; Nordea Economic Outlook 1/2021.

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntoaloitukset vähenivät päättyneenä vuonna ennakoitua vähemmän. Ennen koronavirusta käynnistettyjen hankkeiden suuri määrä, työmaiden pysyminen auki sekä koko talouteen kohdistuneet laajat elvytystoimet ovat kannatelleet rakentamista päättyneenä vuonna. Marraskuun asuntotuotantokyselyn mukaan rakennusyhtiöt varautuvat perustajaurakoinnissa päättynyttä vuotta suurempiin asuntoaloitusmääriin. Asuntorakentaminen kuitenkin hiljenee etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella, ja sitä hidastavat rahoituksen kiristyminen ja yhä jatkuva talouden epävarmuus. Vuonna 2021 asuntotuotannon ennustetaan jäävän alle 31 000 asunnon, mikä alittaa vuosittaisen uusien asuntojen tarpeen.

Asuntokauppa toipui nopeasti kevään pudotuksesta eikä koronavirusta ole laskenut asuntojen hintoja. Sijoittajakysynnän arvioidaan pysyvän yhä ennallaan ja vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu jatkuu kasvuseuduilla.



## Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu-ennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2019–2030	2010	2019
Helsinki	11,7	47,1	49,3
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	13,0	41,9	45,2
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	10,5	37,7	41,1
Jyväskylä	7,1	40,2	44,4
Kuopio	2,9	36,5	40,2
Lahti	0,3	37,3	40,9
Oulu	7,3	36,7	41,5
Tampere	11,7	42,2	48,8
Turku	8,5	43,0	49,1
Muu Suomi	-6,4	23,8	25,5

<sup>1)</sup> Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

<sup>2)</sup> Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2019, Väestöennuste 2019

KTI:n mukaan suurten kaupunkien kasvu on tukenut vuokra-asuntokysyntää, eikä pandemian uskota tuovan tähän trendiin suurta muutosta. Vuokra-asuntomarkkinoita on leimannut pienten asuntojen osuuden kasvu tarjonnassa, mitä on tukenut sekä kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen että kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille. Samaan trendiin on liittynyt myös yhteisen kaupunkitilan hyödyntäminen oman kodin jatkeena. COVID-19-pandemia on asettanut julkisten tilojen hyödyntämisen uuteen valoon, ja lisännyt kodin ja ulkoalueiden merkitystä. Kuitenkin näyttää siltä, että kaupungistumisen vahvaan trendiin kriisi ei toisi vahvaa muutosta ja suuret kaupungit houkuttelevat edelleen ihmisiä.

## Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 35 802 (35 272) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 6,9 (6,3) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2020 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,7 prosenttia Helsingin, Tampe-

Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvia kotitalouksia on jo omistusasujia enemmän. Vuokralla asuvien osuus on kasvanut myös kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistusasuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

reen sekä Turun seudulla ja 73,8 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys ja autojen yhteiskäyttöpalvelu.



## Taloudellinen kehitys loka–joulukuussa 2020

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto loka–joulukuussa 2020 kasvoi 97,1 (95,1) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 63,8 (60,1) miljoonaan euroon, mikä vastaa 65,7 (63,3) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

## Taloudellinen kehitys tammi–joulukuussa 2020

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 383,9 (375,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 257,6 (247,3) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,1 (65,9) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

Voitto ennen veroja oli 193,2 (839,9) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 151,7 (801,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja –tappioita 0,0 (-0,1) miljoonaa euroa. Yhtiö otti vertailukaudella käyttöön kassavirtapohjaisen arvostusmenetelmän, jolla oli noin 800 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vertailukaudella. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 3,1 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -13,7 (-11,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,1 (1,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 38,0 (34,6) miljoonaa euroa.

Voitto ennen veroja oli 391,2 (1 031,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 225,8 (872,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,1) miljoonaa euroa. Yhtiö otti vertailukaudella käyttöön kassavirtapohjaisen arvostusmenetelmän, jolla oli noin 800 miljoonan euron positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vertailukaudella. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 6,6 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -55,3 (-50,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,8 (-2,0) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 4,4 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli vertailukautta suurempi.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 151,5 (140,7) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat tilikaudella parantunut nettovuokratuotto sekä vertailukautta pienempi tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero.





## Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2020	31.12.2019
Taseen loppusumma, M€	7 261,5	6 590,4
Oma pääoma, M€	3 309,5	3 090,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	13,39	12,51
Omavaraisuusaste, %	45,6	46,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	9,8	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,4	20,5
Korolliset velat, M€	3 053,3	2 674,2
Loan to Value (LTV), %	41,4	40,5
Lainojen keskiporkko, % *	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,7
Rahavarat, M€	210,5	137,3

\* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella erinomainen. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 210,5 (137,3) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 117,5 (132,1) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 50,0 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 280 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käytettäviä.

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat maaliskuussa 75 miljoonan euron määräisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 5,5-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina nostettiin huhtikuussa.

Kojamo Oyj ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike allekirjoittivat huhtikuussa 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman

lainasopimuksen, jonka maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden jatko-oikeudella. Laina nostettiin huhtikuussa.

Lumo Kodit Oy ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat huhtikuussa 34 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on kolmas osa EIP:n myöntämästä 204 miljoonan euron suuruisesta pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen rakentamiseen. Tilikauden lopussa laina oli nostamatta.

Kojamo Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman Eurobondin maaliskuussa perustetun 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman alla. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja se erääntyy 27.5.2027. Lainalle maksetaan kiinteää 1,875 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2020	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 260,8	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1) 2)</sup>	348,7	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	27,1	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,2	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,8	1,9
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	1,2	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup>	225,8	872,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>6 863,1</b>	<b>6 260,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (0,0) miljoonaa euroa.

<sup>1)</sup> Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset

<sup>2)</sup> Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 35 802 (35 272) kappaletta. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 29 (30) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppavälimenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja sitä ei sovellettu takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vuonna 2019 oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin



perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin verrokkiyhtiöihin.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2020. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 172 000 kem<sup>2</sup> (194 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 139,8 (159,0) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

Lumo-asunnot	31.12.2020	31.12.2019
Asunnot, lkm	35 476	34 677
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	16,48	16,13
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m <sup>2</sup> /kk	16,35	15,96

Lisäksi Kojamolla oli tilikauden lopussa VVO-brändin mukaisia vuokra-asuntoja 326 (595) kappaletta.

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoinnin sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on ylläpitää verkostomaista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Tilikauden aikana merkittävä määrä uusista vuokrasopimuksista tehtiin Lumo-verkkokaupassa. Lumo-verkkokaupassa oli tehty vuoden loppuun mennessä yhteensä yli 21 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo.fi:ssä, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt vuokrasopimuskäytännöissään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut vuonna 2020 olivat 8,0 (6,2) miljoonaa euroa.

### Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2020	1–12/2019
Taloudellinen vuokrausaste	96,4	97,2
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	32,5	29,6
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,2	2,7
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,2	1,3

\* Kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

Taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 (97,2) prosenttia tilikauden lopussa. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 367 (101) asuntoa.



## Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2020

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste,
						% <sup>3)</sup>
Helsingin seutu	21 047	380	4 628,8	216	3 860	96,3
Tampereen seutu	4 934	144	642,5	127	2 461	97,7
Turun seutu	1 904	20	231,2	120	2 105	97,8
Oulu	2 220	27	194,3	86	1 649	96,8
Jyväskylä	1 771	3	185,1	104	1 986	93,6
Kuopion seutu	1 674	52	164,6	95	1 793	94,8
Lahden seutu	1 436	12	153,3	106	1 901	96,4
Muut	816	24	75,6	90	1 590	97,3
<b>Yhteensä</b>	<b>35 802</b>	<b>662</b>	<b>6 275,3</b> <sup>1)</sup>	<b>172</b>	<b>3 136</b>	<b>96,4</b>
Muu			587,8 <sup>2)</sup>			
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>35 802</b>	<b>662</b>	<b>6 863,1</b>			

<sup>1)</sup> Luvut liittyvät portfolioon tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevat projektit, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.

<sup>2)</sup> Käynnissä olevien projektien, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

<sup>3)</sup> Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

### Investoinnit

M€	31.12.2020	31.12.2019
Hankitut sijoituskiinteistöt *	340,4	227,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit	27,1	30,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,8	1,9
<b>Yhteensä</b>	<b>371,2</b>	<b>259,9</b>
Korjaukset	35,8	36,9

\* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

### Asuntoja

Lukumäärä	31.12.2020	31.12.2019
Asunnot tilikauden alussa	35 272	34 713
Myynnit	-18	-520
Ostot	71	260
Valmistuneet	532	816
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-55	3
<b>Asuntoja tilikauden lopussa</b>	<b>35 802</b>	<b>35 272</b>
Tilikaudella aloitetut	1 840	1 066
Rakenteilla tilikauden lopussa	2 624	1 316
Uudistuotannon esisopimukset	965	930

Kojamo arvioi, että vuonna 2021 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 370–420 miljoonaa euroa.



Kojamo tiedotti 2.3. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen SRV:n kanssa 676 Lumo-vuokra-asunnon toteuttamisesta. Lisäksi Kojamo tiedotti 30.6. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen Lehdon kanssa 392 asunnon rakentamisesta. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Kojamo on katsauskauden aikana sopinut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 27.1. sopimus Lehdon kanssa 106 asunnon rakentamisesta Espoon Kiloon.
- 11.2. sopimus Hausian kanssa 45 asunnon rakentamisesta Espoon keskukseen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja Hausian välistä yhteistyösopimusta 378 asunnon toteuttamisesta Espooseen.
- 11.3. sopimus Skanskan kanssa 47 asunnon rakentamisesta Vantaan Leinelään.
- 21.4. sopimus SRV:n kanssa 291 asunnon rakentamisesta Helsingin Kalasatamaan, Redin kauppakeskuksen yhteyteen valmistuvaan Lumo One –pilvenpiirtäjään osana maaliskuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta.
- 22.4. sopimus Hausian kanssa 59 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään.
- 13.5. sopimus Peabin kanssa 137 asunnon rakentamisesta Espoon Vermoniittyyn.
- 20.5. sopimus Rakennuspetäjän kanssa 72 asunnon rakentamisesta Espoon Suurpeltoon.
- 30.6. sopimus SRV:n kanssa 95 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään osana elokuussa 2019 allekirjoitettua

Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta 527 asunnon toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

- 26.8. sopimus JM Suomi Oy:n kanssa 101 asunnon rakentamisesta Helsingin Pasilaan.
- 31.8. sopimus Lehdon kanssa 74 asunnon toteuttamisesta Espoon Nöykkiönlaaksoon osana kesäkuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja Lehdon välistä yhteistyösopimusta.
- 25.9. sopimus Lehdon kanssa 116 asunnon rakentamisesta Espoon Niittykumpuun osana kesäkuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja Lehdon välistä yhteistyösopimusta.
- 13.10. sopimus Firan kanssa 157 asunnon rakentamisesta Vantaan Myyrmäkeen.
- 30.10. sopimus Jatke Uusimaa Oy:n kanssa 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Kontulaan.
- 16.11. sopimus Pakrak Oy:n kanssa 153 asunnon rakentamisesta Espoon Lippajärvelle.
- 25.11. sopimus Pohjola Rakennuksen kanssa 54 asunnon rakentamisesta Helsingin Kannelmäkeen.

Lisäksi 16.12. Kojamo osti 26 asuntoa Vantaalta ja tiedotti 30.6. ostaneensa 45 asuntoa Helsingin Vuosaaresta.

Rakenteilla olevista asunnoista 2 624 (1 260) sijaitsee Helsingin seudulla ja (56) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2020 valmistui yhteensä 532 (816) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 27,1 (30,7) miljoonaa euroa ja korjaukset 35,8 (36,9) miljoonaa euroa.

## Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2020	31.12.2019
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	370,0	166,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	262,9	148,2
<b>Yhteensä</b>	<b>633,0</b>	<b>314,9</b>

## Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2020		31.12.2019	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Tontit	29,3	55	45,9	75
Tontit ja vanha asuinrakennus	25,0	37	27,6	42
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	80	85,5	77
<b>Yhteensä *</b>	<b>139,8</b>	<b>172</b>	<b>159,0</b>	<b>194</b>

\* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.





## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2020		31.12.2019	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Uudistuotannon esisopimukset <sup>1)</sup>	214,0		208,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>2)</sup>	37,8	53	32,4	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>2)</sup>	35,4	52	42,1	68

<sup>1)</sup> Sisältäen tontit.

<sup>2)</sup> Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

## Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

### Strategiset tavoitteet 2020–2023

	31.12.2020	Tavoite 2023
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,5	>36
Loan to Value (LTV), %	41,4	<50
Omavaraisuusaste, %	45,6	>40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	40

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

### Digitaalinen tiekartta

Alkukesän aikana valmistui Digitaalinen tiekartta 2023, joka määrittelee kehitystoimenpiteet Kojamon strategian toteuttamiseksi. Kojamolla on tunnustettu edelläkävijäasema verkko-

kaupassa ja jatkossa vahvistamme asemaamme digitalisoidulla urbaanin asumisen kokemuksesta ja palveluita läpi asiakaspolun. Työn tueksi tuomme digitaalisen asiakaskokemuksen mittariksi tutun NPS-mittarin. Hyödynnämme teknologiaa ja uudistamme toimintamalleja operatiivisen erinomaisuuden toteuttamiseksi. Tässä työssä nostamme työntekijäkokemuksen osaksi mittaristoamme.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2020 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

### Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle



## Osakekurssin ja -vaihdon kehitys \*

	2020	2019	2018
Alin kurssi, €	13,64	8,00	8,11
Ylin kurssi, €	21,45	16,48	9,75
Keskikurssi, €	17,95	13,48	8,65
Päätöskurssi, €	18,10	16,20	8,11
Osakekannan markkina-arvo, 31.12., M€	4 473,3	4 003,7	2 003,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	159,2	51,1	68,14
Vaihto koko osakekannasta, %	64,4	20,7	27,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	2 858,1	688,7	589,8

\* Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin vuonna 2018.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 1.1.–31.12.2020 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 300 (yli 60) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 40 (yli 50) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: 2020, Reuters; 2019, Fidessa).

## Omat osakkeet

Tilikauden aikana tai sen päättyessä Kojamo ei ole omistanut omia osakkeita.

## Osinko

Yhtiökokous 12.3.2020 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2019 osinkoa 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa. Osingon maksupäivä oli 2.4.2020.

## Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 12.3.2020 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

## Liputusilmoitukset

### Liputusilmoitus 24.9.2020

Kojamo vastaanotti 23.9.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen PGGM Vermogensbeheer B.V. -nimiseltä yhtiöltä. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V.:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.9.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen PGGM Vermogensbeheer B.V.:n omistus Kojamo Oyj:ssä on yhteensä 11 608 439 osaketta, mikä vastaa 4,697 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

### Liputusilmoitus 10.9.2020

Kojamo on 10.9.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta. Ilmoituksen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 9.9.2020 laskenut alle 10 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 20 537 814 osaketta, mikä vastaa 8,31 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

### Liputusilmoitus 10.9.2020

Kojamo on 10.9.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Ilmoituksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 10.9.2020 laskenut alle 10 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 19 362 375 osaketta, mikä vastaa 7,83 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

### Liputusilmoitus 24.8.2020

Kojamo on 24.8.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.8.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 300 000 osaketta, mikä vastaa 4,9768 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.



## Liputusilmoitus 24.2.2020

Kojamo on 24.2.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Rakennusliitto ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Rakennusliitto ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.2.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Rakennusliitto ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 316 660 osaketta, mikä vastaa 4,9835 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

## Hallinto

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 12.3.2020 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2019 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous>.

### Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

### Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Leskelä (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Mikko Mursula ja Heli Puura. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

### Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 4.9.2020. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edusta-

## Henkilöstö

Vuoden 2020 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 317 (296) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 282 (267) ja määräaikaisessa 35 (29). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 315 (305). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,3 (9,9) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2020 oli 9,8 (14,6) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2020 lähes 50 henkilöä.

## Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2020 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 41 044 (34 809) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 123 536 (127 230) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 (0,07) prosenttia.

jat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi tilikautena DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, Erik Hjelt.

### Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor, asiakkuuksista vastaava liiketoiminta-johtaja Tiina Kuusisto, digijohtaja Katri Harra-Salonen sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoiminta-johtaja Ville Raitio.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 17,3 (16,4) miljoonaa euroa.



## Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

Kojamon henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten, että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Kojamalla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä oli kolme ansaintajaksota: 2018-2020, 2019-2021, 2020-2022.

## Vastuullisuus

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus on DNA:ssamme, osa kaikkien kojamolaisien työtä. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin. Painotamme vastuuta asiakkaita kohtaan, velvoitteita rakennuttajana sekä läpinäkyvää viestintää osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä ja sen etenemisestä. Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Toimimme avoimesti ja eettisesti ja edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme.

### Vastuullisuusohjelma

Julkaisimme strategiaamme toteuttavan vastuullisuusohjelmamme 2.12.2020. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme sidosryhmäyhteistyötä. Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuus-työmme painopistealueet tavoitteineen vuoteen 2030. Vastuullisuusohjelmamme perustuu olennaisuusanalyysiin, jonka toteutimme kesäkuussa 2020. Olennaisuusanalyysin tuloksena määriteltiin vastuullisuusohjelmamme neljä painopistealuetta: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaa-avin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen.

Vastuullisuusohjelman painopistealueet koostuvat liiketoiminnallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista. Vastuullisuusohjelmamme tärkeinä tukipilareina ovat liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä vastuullisuuden läpinäkyvä viestintä ja raportointi.

Olemme vastuullisuusohjelmassamme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistökanntamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osana hiilineutraalin energiankäytön tavoitettamme olemme sitoutuneet World Green Building Councilin kansainväliseen nollahiilisitoutumukseen (The Net Zero Carbon Buildings Commitment).

Kojamon hallitus päätti 13.2.2020 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2020-2022. Ansaintajaksosta mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 102 242 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajaksosta toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 345 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2020 palkitsemisraportilta sekä Kojamon verkkosivuilta.

## Tunnustusta vastuullisuustyöstä ja raportoinnista

Saimme vuonna 2020 ensimmäisestä Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiamme hyvän tuloksen, 70 pistettä sadasta. Tuloksella ylitimme sekä ensikertaa raportoitavien keskiarvon (55,8) että vertailuryhmämme (Northern Europe, Residential, Multi-family) keskimääräisen tuloksen, ja sijoituimme ryhmässä sijalle 4. Tuloksella ansaitsimme Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä. Osallistuimme myös GRESB:in erilliseen Public Disclosure -arviointiin, joka mittaa vastuullisuudesta julkisesti saatavilla olevan tiedon läpinäkyvyyttä ja kattavuutta. Tässä arvioinnissa saavutimme parhaimman A-tason ja olimme vertailuryhmämme (Northern Europe Residential) paras.

GRESB-vastuullisuusarviointi antaa vastuullisuustyömme kehitykselle kattavan viitekehiksen ja kansainvälisesti vertailukelpoisen tuloksen. GRESB-arviointi kattaa laajasti vastuullisuuden eri osa-alueet sekä yhtiö- että kiinteistötasolla; yhtiötason vastuullisuuden johtamisen, politiikat ja periaatteet, raportoinnin, riskien hallinnan, hankintaketjun vastuullisuuden, kiinteistöportfolion ympäristösuorituskyvyn ja sidosryhmäyhteistyön.

Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösihtausyhtiöiden etujärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) palkitsi Kojamon tilinpäätöksen vuodelta 2019 kultatason maininnalla jo toista kertaa peräkkäin, sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2019 hopeatason maininnalla. Lisäksi saimme Most Improved -palkinnon vastuullisuusraportointimme kehittämisestä. EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösihtausyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja.

Jatkamme panostusta korkeatasoiseen läpinäkyvään vastuullisuusraportointiin. Kojamo julkaisee vastuullisuusraportin osana vuoden 2020 vuosikertomusta, jossa vastuullisuustyötämme ja sen tuloksia kuvataan vielä tarkemmin.

## Kestävien kaupunkien rakentaja

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nol-laenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Tilikau-





den lopussa kaikista Kojamon vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 84 % (1 187 asuntoa) on lähes nollaenergia-kohteita. Katsauskauden lopussa kaikista rakenteilla olevista kohteista oli 100 % (1 186 asuntoa) lähes nollaenergia-kohteita.

## Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017–2025, tavoitteenamme tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna (yhteensä 28 944 MWh/v). Olemme toteuttaneet energiatehokkuustoimia sopimuskauden kolmen ensimmäisen vuoden 2017–2019 aikana yhteensä 21 255 MWh/v edestä ja tähän saavuttaneet vuoden 2025 VAETS tavoitteestamme 73 % (vuoden 2019 lopussa). Toteuttamiemme energiatehokkuustoimia ovat esimerkiksi Leanheat-energiaoptimointi, hissien ja ikkunoiden uusiminen, vedensäästökalusteiden asennus sekä ilmanvaihtojärjestelmän ilmajärjestelmän säätö.

Painotamme kiinteistöportfoliomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa ja Leanheat Oy:n tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa 29 000 omistamamme asunnon sisälämpötilaa.

Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Vuonna 2020 asuntokantamme lämpöindeksi (kWh/rm<sup>3</sup>) laski -3,4 (-1,4) prosenttia. Suhteutettu kiinteistösähkön käyttö puolestaan laski -6,5 (0,0) prosenttia. Veden ominaiskulutus (l/rm<sup>3</sup>) nousi 6,4 (-1,2) prosenttia. Asuntokantamme hiilijalanjälki oli 50 881 (53 896) (kg CO<sub>2</sub>e) vuonna 2020 laskien -5,6 prosenttia edellisvuoden tasoon verrattuna. Asuntokantamme jätteiden kierrätysaste vuonna 2020 oli 37 (35) prosenttia.

## Lumo, vastuullinen ja ympäristöystävällinen vuokranantaja

Haluamme olla tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Haluamme luoda turvallisia ja viihtyisiä kohteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Yhteistyö asiakkaidemme kanssa on keskeistä paremman kaupunkiasumisen luomisessa.

Vuonna 2019 kehitetty Asiakkaan silmin –toimintamalli on vuoden 2020 aikana vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista kostuvia Lumo-tiimejä oli vuonna 2020 perustettu jo lähes 500 tiimiä. Yli 2 700 asukastamme vastasi vuonna 2020 toteuttamaamme vastuullisuuden sidosryhmäkyselyyn.

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä vesisertifioitu kiinteistösähkö. Olemme myös aloittaneet hiilineutraalin kaukolämmön käytön kiinteistöissämme. Vuonna 2020 jo 79 kiinteistössä oli otettu käyttöön hiilineutraali kaukolämpö. Tarjoamme Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Pyrimme jatkuvasti kehittämään kierrätystä ja tarjoamaan asukkaille kattavat kierrätysmahdollisuudet.

Haluamme myös panostaa oman toimintamme ympäristö vastuullisuuden kehittämiseen. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja.

## Sosiaalinen vastuu ja vastuullinen työnantaja

Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukykyä ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa. Tavoitteenamme on luoda ensiluokkaista työntekijäkokemusta hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

Keväällä 2020 käynnistämämme Kojamon kulttuurikompassi-hanke toi meille arvokkaita eväitä yrityskulttuurin ja työntekijäkokemuksen kehitystyön jatkamiseksi. Syyskuussa otimme käyttöön uuden Virta-oppimisalustan, jonka avulla rakennamme strategiamme ympärille innostavaa ja vaikuttavaa jatkuvan oppimisen kulttuuria. Kulttuurikompassi ja sen rinnalla toteutettu etätutkimus tarjosivat runsaasti ideoita toiminnan kehittämiseen ja henkilöstön hyvinvoinnin tukemiseen. Erillistä henkilöstön tyytyväisyyskyselyä ei toteutettu vuonna 2020.

Työllistimme kesällä noin 50 kesätyöntekijää, ja olemme sitoutuneet vastuullisen kesätyön periaatteisiin.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien. Vuonna 2020 myönsimme yhteensä 150 stipendiä ja sponsoriurheilijoinamme jatkoi yhteensä seitsemän urheilijaa.

## Vastuullinen yrityskansalainen

Vuonna 2020 uudistimme liiketoimintaperiaatteet henkilöstöllemme ja julkaisimme toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneillemme. Liiketoimintaperiaatteet henkilöstölle on ohjeistus toimintatavoistamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Vastuullisuusasiat ovat tärkeä osa kumppaneidemme valintaa ja arviointikäytäntöjä, ja toimintaperiaatteet toimittajille ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

Hallinto- ja ohjausjärjestelmän toimivuuden seuranta varten Kojamolla on käytössään ilmoitusmenettely (Whistleblowing), jonka avulla sekä yhtiön ulkoiset sidosryhmät että työntekijät voivat ilmoittaa epäilyistä väärinkäytöksistä. Vuonna 2020 järjestelmään ei tullut ilmoituksia.

Liiketoiminnallamme on useita suoria ja välillisiä vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Kojamo on merkittävä veronmaksaja, joka maksaa kaikki veronsa Suomeen. Vuonna 2020 Kojamon verot ja veroluonteiset maksut olivat noin 101 (90) miljoonaa euroa. Työllistävää vaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi muun muassa rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistöhoiton ja siivouksen kumppanuuksiin. Välillinen



työllistämisaikavaihtumaksemme vuonna 2020 oli 7 066 (4 951) henkilövuotta.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että kuluvan katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta. Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa erityisesti pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. COVID-19-rokotusten viivästyminen sekä pandemian kiihtyminen voivat pitkittää pandemian kestoa ja sen vaikutuksia.

Suomen talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloudellinen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin. Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Pandemia ja siitä johtuvat rajoitukset voivat kuitenkin lyhyellä

## Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2020 on 356 022 296,62 euroa, josta tilikauden voitto on 52 406 266,95 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,37 euroa osakkeelta eli yhteensä 91 443 427,63 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 264 578 868,99 euroa.

## Tiedotustilaisuus webcast-lähetyksenä

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 18.2.2021 klo 10.00 webcast-lähetyksenä. Tilaisuuden kieli on englanti.

Webcast-lähetyksen tallennetaan ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2020-q4-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtoja.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia rakennusyhtiöiden toimintaan, mikä saattaa heijastua hankkeiden viivästyksenä. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin myös laajemmin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin.

Rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen voi hankaloittaa rahoituksen saatavuutta tai nostaa rahoituksen hintaa.

Helsingissä helmikuun 18. päivänä 2021

Kojamo Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

**Maija Hongas**, sijoittajasuhdepäällikkö, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3004

**Erik Hjelt**, talousjohtaja, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3225

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 631 913 1422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 58882215#



## EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta [www.epra.com](http://www.epra.com).

EPRA:n uuden ohjeistuksen mukaan Kojamo siirtyy käyttämään tilinpäätöksessä 2020 nettovarallisuuden esittämiseen uudistettuja tunnuslukuja EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) ja EPRA Net Disposal Value (NDV). Näistä parhaiten Kojamon liiketoimintaa kuvaa EPRA Net Reinstatement Value (NRV), jota Kojamo seuraa pääasiallisena nettovarallisuutta kuvaavana tunnuslukuina. Uudistetut tunnusluvut korvaavat EPRA nettovarallisuuden (NAV) ja EPRA:n oikaistun nettovarallisuuden (NNNAV).

	10–12/2020	10–12/2019	2020	2019
EPRA operatiivinen tulos, M€	38,1	34,6	150,0	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,15	0,14	0,61	0,58
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			4 117,3	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €			16,66	15,49
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			3 219,2	3 030,1
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			13,03	12,26
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 254,6	3 953,3
Osakekohtainen EPRA NRV, €			17,21	16,00
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€			4 253,8	3 953,1
Osakekohtainen EPRA NTA, €			17,21	16,00
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€			3 219,2	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NDV, €			13,03	12,26
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			4,2	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			4,2	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			3,7	2,8
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,9	15,8	13,5	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	11,1	14,3	11,7	13,6

### EPRA Operatiivinen tulos

M€	10–12/2020	10–12/2019	2020	2019
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	154,4	672,1	312,9	825,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-151,7	-801,4	-225,8	-872,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,1	0,7	-0,1
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,1	-	-0,2
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,2	0,1	-0,1	3,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,1	-1,3	0,8	2,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	35,4	165,1	61,5	186,2
<b>EPRA operatiivinen tulos</b>	<b>38,1</b>	<b>34,6</b>	<b>150,0</b>	<b>144,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,15</b>	<b>0,14</b>	<b>0,61</b>	<b>0,58</b>



## EPRA Nettovarallisuudet

M€	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 309,5	3 090,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	81,1	69,5
(v.a) Laskennallinen vero	726,7	667,9
<b>EPRA Nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>4 117,3</b>	<b>3 828,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA NAV</b>	<b>16,66</b>	<b>15,49</b>

M€	2020	2019
EPRA NAV	4 117,3	3 828,0
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-81,1	-69,5
(ii) Lainojen käypä arvo *	-90,3	-60,5
(iii) Laskennallinen vero	-726,7	-667,9
<b>EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 030,1</b>
<b>Osakekohtainen EPRA NNNAV, €</b>	<b>13,03</b>	<b>12,26</b>

\* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.

M€	2020			2019		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 309,5	3 309,5	3 309,5	3 090,6	3 090,6	3 090,6
Laimennettu nettovarallisuus	3 309,5	3 309,5	3 309,5	3 090,6	3 090,6	3 090,6
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 309,5	3 309,5	3 309,5	3 090,6	3 090,6	3 090,6
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	726,7	726,4		667,9	667,9	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	81,1	81,1		69,5	69,5	
(vi.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,4			-0,2	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			-90,3			-60,5
(xi) Varainsiirtovero	137,3	137,3		125,2	125,2	
<b>Nettovarallisuus</b>	<b>4 254,6</b>	<b>4 253,8</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 953,3</b>	<b>3 953,1</b>	<b>3 030,1</b>
<b>Osakekohtainen nettovarallisuus</b>	<b>17,21</b>	<b>17,21</b>	<b>13,03</b>	<b>16,00</b>	<b>16,00</b>	<b>12,26</b>

\* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.





## EPRA nettovarallisuus siltalaskelmat

M€	2020	2019	M€	2020	2019
<b>EPRA NRV</b>	<b>4 254,6</b>	<b>3 953,3</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>4 254,6</b>	<b>3 953,3</b>
Varainsiirtovero	-137,3	-125,2	Varainsiirtovero	-137,3	-125,2
			Lainojen käypä arvo	-90,3	-60,5
			Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-81,1	-69,5
			Laskennallinen vero	-726,7	-667,9
<b>EPRA NAV</b>	<b>4 117,3</b>	<b>3 828,0</b>	<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 030,1</b>
<b>EPRA NTA</b>	<b>4 253,8</b>	<b>3 953,1</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>4 253,8</b>	<b>3 953,1</b>
Ero laskennallisen veron käsittelyssä	0,3	-	Laskennallinen vero	-726,4	-667,9
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,2	Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,2
Varainsiirtovero	-137,3	-125,2	Varainsiirtovero	-137,3	-125,2
			Lainojen käypä arvo	-90,3	-60,5
			Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-81,1	-69,5
<b>EPRA NAV</b>	<b>4 117,3</b>	<b>3 828,0</b>	<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 030,1</b>
<b>EPRA NDV</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 030,1</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 030,1</b>
Lainojen käypä arvo	90,3	60,5			
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	81,1	69,5			
Laskennallinen vero	726,7	667,9			
<b>EPRA NAV</b>	<b>4 117,3</b>	<b>3 828,0</b>	<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3 219,2</b>	<b>3 030,1</b>

## EPRA alkunettotuotto (NIY) ja EPRA "topped-up" alkunettotuotto

M€		2020	2019
Sijoituskiinteistöt		6 863,1	6 260,8
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Kehityshankkeet		-571,3	-334,9
<b>Valmis kiinteistökanta</b>		<b>6 291,9</b>	<b>5 926,1</b>
Arvioidut ostajan kulut		125,8	118,5
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>B</b>	<b>6 417,8</b>	<b>6 044,6</b>
Annualisoitu vuokratuotto		395,6	385,3
Kiinteistöjen kulut		-127,4	-128,9
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>A</b>	<b>268,2</b>	<b>256,4</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>268,2</b>	<b>256,4</b>
<b>EPRA alkunettotuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>
<b>EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %</b>	<b>C/B</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>

## EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2020	2019
Asuntojen tyhjääkäyttö	A	13,8	10,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	375,4	365,2
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>3,7</b>	<b>2,8</b>



## EPRA Cost Ratios

M€		10-12/2020	10-12/2019	2020	2019
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		9,4	10,4	38,4	38,7
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		22,4	22,1	90,5	91,1
(i) Korjauskulut		10,9	12,8	35,8	36,9
(ii) Käyttökorvaukset		-2,4	-1,9	-8,5	-6,9
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	-0,1	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3	-0,4
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	0,0	0,0	0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,1	-34,0	-121,7	-122,7
<b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>	<b>34,1</b>	<b>36,8</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,2	-0,9	-4,6	-3,6
<b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>6,9</b>	<b>8,5</b>	<b>29,5</b>	<b>33,3</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		94,6	93,0	374,9	368,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,1	-34,0	-121,7	-122,7
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>62,5</b>	<b>59,0</b>	<b>253,2</b>	<b>245,3</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>12,9</b>	<b>15,8</b>	<b>13,5</b>	<b>15,0</b>
<b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>11,1</b>	<b>14,3</b>	<b>11,7</b>	<b>13,6</b>



## Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	10–12/2020	10–12/2019	1–12/2020	1–12/2019
Liikevaihto		97,1	95,1	383,9	375,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-22,4	-22,1	-90,5	-91,1
Korjaukset		-10,9	-12,8	-35,8	-36,9
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>63,8</b>	<b>60,1</b>	<b>257,6</b>	<b>247,3</b>
Hallinnon kulut		-9,4	-10,4	-38,4	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		1,0	0,5	3,6	2,2
Liiketoiminnan muut kulut		-0,2	-0,2	-0,2	-0,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-	-0,1	-0,7	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-	0,1	-	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	151,7	801,4	225,8	872,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,2	-0,3	-1,3	-1,1
<b>Liikevoitto</b>		<b>206,7</b>	<b>851,2</b>	<b>446,3</b>	<b>1 081,9</b>
Rahoitustuotot		0,1	0,4	1,8	2,6
Rahoituskulut		-13,8	-11,9	-57,0	-53,4
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-13,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>-55,3</b>	<b>-50,8</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>193,2</b>	<b>839,9</b>	<b>391,2</b>	<b>1 031,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-3,4	-2,7	-16,9	-19,9
Laskennallisten verojen muutos		-35,4	-165,1	-61,5	-186,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>154,4</b>	<b>672,1</b>	<b>312,9</b>	<b>825,2</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		154,4	672,1	312,9	825,2
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Laimentamaton, €		0,62	2,72	1,27	3,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,62	2,72	1,27	3,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		1,1	20,6	-11,9	-26,0
Laskennalliset verot edellisistä		-0,2	-4,1	2,4	5,2
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>0,9</b>	<b>16,5</b>	<b>-9,6</b>	<b>-20,8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>155,3</b>	<b>688,5</b>	<b>303,3</b>	<b>804,4</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		155,3	688,5	303,3	804,4



## Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.12.2020	31.12.2019
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet		0,4	0,2
Sijoituskiinteistöt	3	6 860,7	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	29,8	30,9
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,1	2,4
Rahoitusvarat	7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		7,7	3,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	0,2
Laskennalliset verosaamiset		16,0	14,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>6 916,4</b>	<b>6 312,8</b>
<b>Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat</b>	<b>10</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,1	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3,8	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,5	7,7
Rahoitusvarat	7	117,5	132,1
Rahavarat		210,5	137,3
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>342,7</b>	<b>277,6</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>7 261,5</b>	<b>6 590,4</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-54,2	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 105,5	2 877,0
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>3 309,5</b>	<b>3 090,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>3 309,5</b>	<b>3 090,6</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	5, 7	2 832,6	2 429,3
Laskennalliset verovelat		744,5	683,8
Johdannaissopimukset	6, 7	80,6	69,8
Varaukset		0,4	0,5
Muut pitkäaikaiset velat		4,6	5,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>3 662,7</b>	<b>3 188,4</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	5, 7	220,7	244,9
Johdannaissopimukset		0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	6, 7	2,3	2,0
Ostovelat ja muut velat		65,6	64,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>289,2</b>	<b>311,4</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>3 952,0</b>	<b>3 499,8</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		<b>7 261,5</b>	<b>6 590,4</b>





## Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-12/2020	1-12/2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	312,9	825,2
Oikaisut	-90,6	-614,5
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,1	0,6
Vaihto-omaisuuden muutos	0,0	0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3,6	-0,8
Maksetut korot	-50,5	-48,6
Saadut korot	0,8	0,8
Muut rahoituserät	-6,1	0,0
Maksetut verot	-20,3	-22,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>147,7</b>	<b>140,8</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-378,6	-273,9
Investoinnit osakkuusyrittöksiin	-0,1	0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	3,5	26,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	-	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-210,0	-111,1
Rahoitusvarojen luovutustulot	224,8	152,5
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-4,8	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,4
Saadut korot ja osingot investoinneista	1,1	0,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-364,2</b>	<b>-206,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	643,5	289,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-268,2	-164,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	261,8	139,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-261,8	-139,9
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,6	-1,6
Maksetut osingot	-84,0	-71,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>289,7</b>	<b>52,4</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>73,2</b>	<b>-12,8</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>137,3</b>	<b>150,1</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>210,5</b>	<b>137,3</b>



## Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-9,6			-9,6	-9,6
Tilikauden tulos					312,9	312,9	312,9
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-9,6</b>		<b>312,9</b>	<b>303,3</b>	<b>303,3</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-84,4</b>	<b>-84,4</b>	<b>-84,4</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-9,6		228,5	218,9	218,9
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-54,2</b>	<b>164,4</b>	<b>3 105,5</b>	<b>3 309,5</b>	<b>3 309,5</b>

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,9</b>	<b>164,4</b>	<b>2 123,7</b>	<b>2 358,1</b>	<b>2 358,1</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-20,8			-20,8	-20,8
Tilikauden tulos					825,2	825,2	825,2
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-20,8</b>		<b>825,2</b>	<b>804,4</b>	<b>804,4</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-71,9</b>	<b>-71,9</b>	<b>-71,9</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-20,8		753,3	732,5	732,5
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>



# Lyhennetyt konsernin liitetiedot

## Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 35 802 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2020.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta [www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi) tai emoyrityksen pääkonttorista.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin prelistalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön kolme muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinan lain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 18.2.2021. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2020 julkaistaan pörssitiedotteena 18.2.2021, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi).

## 2. Myyntituotot

### Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–12/2020	1–12/2019
Vuokratuotot	374,9	367,9
Vesimaksut	8,0	6,2
Saunamaksut	0,5	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	-
<b>Yhteensä</b>	<b>383,5</b>	<b>374,8</b>

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät

## 1. Laatimisperiaatteet

### Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2020 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2020. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2019 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2020. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemialla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.



### 3. Sijoituskiinteistöt

#### Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa

on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

M€	31.12.2020	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 260,8	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1) 2)</sup>	348,7	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	27,1	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,2	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,8	1,9
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	1,2	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup>	225,8	872,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>6 863,1</b>	<b>6 260,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (0,0) miljoonaa euroa.

<sup>1)</sup> Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

<sup>2)</sup> Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

#### Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2020	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2	60,5
Lisäykset/vähennykset	8,3	0,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,1
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>67,4</b>	<b>60,2</b>

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remonteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 3,8 (1,9) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,1 (2,2) prosenttia.

Vuonna 2020 ostettiin yhteensä 71 vuokra-asuntoa, joista kaikki pääkaupunkiseudulle.

Vuonna 2019 ostettiin yhteensä 260 vuokra-asuntoa. Muun muassa Valion Eläkekassalta sekä Valion Keskinäiseltä Vakuutusyhtiöltä ostettiin 143 vuokra-asuntoa.

#### Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittain

M€	31.12.2020	31.12.2019
Tuottoarvo *	6 157,1	5 740,7
Tasearvo	638,7	459,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	67,4	60,2
<b>Yhteensä</b>	<b>6 863,1</b>	<b>6 260,8</b>

\* Sisältää kassavirtaperusteisen arvonnäilyksen (DCF) kohteet 6 059,5 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 97,6 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2020	31.12.2019
Tuottoarvo	33 527	32 286
Tasearvo	2 275	2 986
<b>Yhteensä</b>	<b>35 802</b>	<b>35 272</b>

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä:



## Keskimääräiset arvostusparametrit

	31.12.2020		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,83	5,06	4,23
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,93	14,65	16,82
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,09	6,04	6,07
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,4	96,9
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

	31.12.2019		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,84	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,70	14,48	16,58
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,11	6,07	6,09
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.12.2020				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos % (suhteellinen)</b>					
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	678,2	321,1		-290,3	-553,9
Markkinavuokrat	-766,5	-383,2		383,2	766,5
Hoitokulut	250,6	125,3		-125,3	-250,6
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-157,7	-78,8		78,8	157,7

Tuottoarvokohteet	31.12.2019				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos % (suhteellinen)</b>					
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	636,6	301,6		-273,8	-521,7
Markkinavuokrat	-734,2	-366,7		365,9	732,6
Hoitokulut	242,4	121,1		-122,0	-243,6
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-151,0	-75,3		75,0	149,8

## Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista

johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.



Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

## Sijoituskiinteistö

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -erästä Vaihto-omaisuus -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränä.

## Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

## Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoa, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoa sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiotua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiotua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat

joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvomuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavantomaisessa liiketoimessa. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonnääritys tehdään yhtiössä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonnääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talusjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonnäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2020 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

## Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

### Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

### Tason 2 syöttötiedot

Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteeratuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

### Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonnäärityksen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypä arvo määritettäessä.

## Arvostusmenetelmät 31.12.2019 alkaen

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: tuottoarvoon tai tasearvoon (hankintameno).





## Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu diskonttaamalla tehtävään 10 vuoden kassavirtalaskentaan (DCF), jossa kohteen päätearvo laskeaan suoralla pääomituksella vuoden 11. nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisättyä.

Valmistuva uudistuotanto siirtyy tasearvomenetelmästä tuottoarvomenetelmän piiriin sen vuosineljänneksen aikana, kun kohde valmistuu. Mahdollinen kehityskate tuloutetaan siirtymisen yhteydessä.

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoon ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asutuskäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 prosenttiyksikköä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +10,0 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +20,0 %.

### Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m <sup>2</sup> /kk)
0-10 vuotta	0,25
11-30 vuotta	1,00
30-40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

## Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

Tasearvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: arava ja 40 vuoden korkotuki.

Kehityshankkeiden, tonttivarannon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

## Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuusserän tai omaisuuseryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n *Liiketoimintojen yhdistämiset* soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuutta. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaus- ja hoito.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtana. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Kojamon osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vähintään vuosittain.

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3:n liiketoiminnan määrittelyä, käsitellään kirjanpidossa omaisuusserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.



#### 4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.12.2020	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	30,9	30,5
Lisäykset	0,6	1,5
Vähennykset	-	-0,1
Siirto sijoituskiinteistöihin	-0,5	-
Tilikauden poistot	-1,2	-1,0
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>29,8</b>	<b>30,9</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennuk-

set, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingit, joista erittely:

M€	31.12.2020	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	1,0
Lisäykset/vähennykset	0,5	0,3
Tilikauden poistot	-0,4	-0,5
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>

#### 5. Korolliset velat

M€	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Joukkovelkakirjalainat	1 688,3	1 191,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 046,7	1 135,8
Korkotukilainat	30,8	39,2
Muut lainat	-	2,4
Vuokrasopimusvelka	66,7	60,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>2 832,6</b>	<b>2 429,3</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Joukkovelkakirjalainat	-	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	153,3	37,5
Korkotukilainat	7,0	49,9
Yritystodistukset	50,0	50,0
Muut lainat	8,8	6,5
Vuokrasopimusvelka	1,6	1,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>220,7</b>	<b>244,9</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>3 053,3</b>	<b>2 674,2</b>

Kojamo on noudattanut IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardia 1.1.2019 alkaen, minkä mukaan aikaisemmin muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset on kirjattu

kasvattamaan konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja korollisten velkojen määrää.



## 6. Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2020			31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-71,4	-71,4	-60,6
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-9,5	-9,5	-9,3
Sähköjohdannaiset	0,1	-0,3	-0,1	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>-81,2</b>	<b>-81,1</b>	<b>-69,5</b>

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2020	31.12.2019
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	919,2	970,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,9	42,6
<b>Yhteensä</b>	<b>961,1</b>	<b>1 012,6</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	74 448	135 960

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -11,9 (-26,0) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 1,1 (1,1) miljoonaa euroa.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2021-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,1 (5,7) vuotta. Sähköjohdannaiset erääntyvät vuosina 2021-2022.



## 7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2020				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,1	0,1			0,1
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	118,2	80,5	37,0	0,7	118,2
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	210,5		210,5		210,5
Myyntisaamiset	5,5				5,5
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissovelat	81,0		81,0		81,0
Sähköjohdannaissovelat	0,3	0,3			0,3
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 364,9		1 368,4		1 368,4
Joukkovelkakirjalainat	1 688,3	1 797,7			1 797,7
Ostovelat	19,1				19,1

M€	31.12.2019				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	132,8	129,6	2,5	0,7	132,8
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	137,3		137,3		137,3
Myyntisaamiset	5,7				5,7
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissovelat	70,0		70,0		70,0
Sähköjohdannaissovelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 382,4		1 385,2		1 385,2
Joukkovelkakirjalainat	1 291,8	1 349,5			1 349,5
Ostovelat	15,6				15,6

Vuoden 2020 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkejohtannaississa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista

harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon, luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti:



### Taso 1:

Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

### Taso 2:

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty

arvostus- menetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

### Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

## Taso 3 täsmäytyslaskelma

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2020	31.12.2019
Tilikauden alussa	0,7	0,6
Muutos	0,0	0,0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenoon, koska niiden käypää

arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

## 8. Osakekohtainen tulos

	1–12/2020	1–12/2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	312,9	825,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	1,27	3,34
Laimennettu, €	1,27	3,34

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	31.12.2020	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 048,5	1 298,1
Annetut kiinnitykset	1 059,7	1 401,1
Pantatut osakkeet <sup>1)</sup>	173,9	220,4
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>1 282,1</b>	<b>1 919,6</b>
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	5,9	16,9
Takaukset <sup>2)</sup>	514,0	500,2
Talletusvakuudet	0,1	0,1
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>520,0</b>	<b>517,2</b>

<sup>1)</sup> Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

<sup>2)</sup> Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.



## 10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamon Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä oli Sijoituskiinteistöt 2,4 (0,0) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. Omaisuuserä koostuu yhdestä erillistontista.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkiataso 3).

## 11. COVID-19-vaikutukset

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että

pandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin tilikaudella.

## 12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj on 7.1.2021 allekirjoittanut Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa uuden 75 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvaa Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2021 erääntyvän 55 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.





## Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	10–12/2020	10–12/2019	2020	2019
Liikevaihto, M€		97,1	95,1	383,9	375,3
Nettovuokratuotto, M€	1	63,8	60,1	257,6	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	65,7	63,3	67,1	65,9
Voitto ennen veroja, M€	3	193,2	839,9	391,2	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	206,9	851,5	447,6	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	213,0	895,7	116,6	288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	55,2	50,0	222,6	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	56,8	52,6	58,0	56,0
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	8	38,0	34,6	151,5	140,7
FFO liikevaihdosta, %	9	39,1	36,4	39,5	37,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	10	0,15	0,14	0,61	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	38,0	34,6	151,5	140,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€	12			124,4	110,0
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>				6 863,1	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	26			96,4	97,2
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 053,3	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			9,8	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			7,4	20,5
Omavaraisuusaste, %	16			45,6	46,9
Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>	17			41,4	40,5
Vapaiden varojen osuus, %	18			79,4	69,8
Korkokate	19			4,1	4,2
Vakavaraisuusaste	20			0,39	0,39
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,14	0,20
Osakekohtainen tulos, €		0,62	2,72	1,27	3,34
Osakekohtainen oma pääoma, €				13,39	12,51
Osinko/osake, € <sup>3)</sup>				0,37	0,34
Osinko tuloksesta, %	22			29,1	10,2
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23			14,3	4,9
Efektiivinen osinkotuotto, %	24			2,0	2,1
Bruttoinvestoinnit, M€	25	107,2	84,3	371,2	259,9
Henkilöstö tilikauden lopussa				317	296

<sup>1)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.

<sup>3)</sup> 2020: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,37 euroa/osake.

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat

merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.



## Tunnuslukujen laskentakaavat

### ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) **Nettovuokratuotto** = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset  

Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) **Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %** =  $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- 3) **Voitto ennen veroja** =  

Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) **Käyttökate (EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos  

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) **Käyttökate liikevaihdosta, %** =  $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos  

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 7) **Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %** =  $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)** = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero  

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.



- 9) FFO liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   
Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$   
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääomanmuutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja =  $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + kertaluonteiset kulut}$   
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) =  $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit}$   
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Korollinen vieras pääoma =  $\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$   
Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) =  $\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$   
Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) =  $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$   
Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 16) Omavaraisuusaste, % =  $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$   
Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 17) Loan to Value (LTV), % =  $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$   
Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.



- 18) Vapaiden varojen osuus, % =  $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$   
Tunnusluku kuvaa rasiitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
- 19) Korkokate =  $\frac{\text{Oikaistu käyttökatte, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$   
Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.
- 20) Vakavaraisuusaste =  $\frac{\text{Korolliset velat* - Rahavarat}}{\text{Varat}}$   
Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.  
\*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.
- 21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta =  $\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$   
Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.
- 22) Osinko tuloksesta, % =  $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$   
Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.
- 23) Hinta/voitto-suhde (P/E) =  $\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$   
Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.
- 24) Efektiivinen osinkotuotto, % =  $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$   
Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.
- 25) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot  
Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

#### Muut tunnusluvut

- 26) Taloudellinen vuokrausaste, % =  $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$



## Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

### Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	10–12/2020	10–12/2019	2020	2019
Tilikauden voitto	154,4	672,1	312,9	825,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	1,3	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,1	0,7	-0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,1	-	-0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-151,7	-801,4	-225,8	-872,4
Rahoitustuotot	-0,1	-0,4	-1,8	-2,6
Rahoituskulut	13,8	11,9	57,0	53,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,4	2,7	16,9	19,9
Laskennallisten verojen muutos	35,4	165,1	61,5	186,2
<b>Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)</b>	<b>55,2</b>	<b>50,0</b>	<b>222,6</b>	<b>210,3</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,7	-11,5	-55,3	-50,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-0,1	-1,3	1,0	1,1
<b>Oikaistut nettorahoituskulut</b>	<b>-13,8</b>	<b>-12,7</b>	<b>-54,2</b>	<b>-49,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,4	-2,7	-16,9	-19,9
<b>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)</b>	<b>38,0</b>	<b>34,6</b>	<b>151,5</b>	<b>140,7</b>
<b>FFO ilman kertaluonteisia kuluja</b>	<b>38,0</b>	<b>34,6</b>	<b>151,5</b>	<b>140,7</b>
Oma pääoma			3 309,5	3 090,6
Varat			7 261,5	6 590,4
Saadut ennakot			-6,6	-6,7
<b>Omavaraisuusaste, %</b>			<b>45,6</b>	<b>46,9</b>
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			5 327,0	4 296,3
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			97,6	25,6
Lyhytaikaiset varat			342,7	277,6
<b>Vapaat varat yhteensä</b>			<b>5 767,3</b>	<b>4 599,6</b>
Varat			7 261,5	6 590,4
<b>Vapaiden varojen osuus, %</b>			<b>79,4</b>	<b>69,8</b>
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			222,6	210,3
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-54,2	-49,7
<b>Korkokate</b>			<b>4,1</b>	<b>4,2</b>
Korollinen vieras pääoma			3 053,3	2 674,2
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat			-	8,7
Rahavarat			210,5	137,3
<b>Korolliset velat - Rahavarat</b>			<b>2 842,8</b>	<b>2 545,6</b>
Varat			7 261,5	6 590,4
<b>Vakavaraisuusaste</b>			<b>0,39</b>	<b>0,39</b>
Vakuudelliset velat			1 048,5	1 298,1
Varat			7 261,5	6 590,4
<b>Vakuudellisten lainojen osuus taseesta</b>			<b>0,14</b>	<b>0,20</b>